

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第81號

上訴人 蘇大毅
法定代理人 蘇姵如
訴訟代理人 丁穩勝律師
郭穎名律師
視同上訴人 陳韻潔

陳○○
上一人之
法定代理人 陳樹桐
被上訴人 張育豪
任萃

共同
訴訟代理人 周仕傑律師
張淑溶

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年10月1日臺灣士林地方法院107年度訴字第1818號第一審判決提起上訴，本院於中華民國110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決廢棄。
- 二、被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件上訴人蘇大毅（下稱上訴人）於民國109年12月31日經臺灣新北地方法院109年度監宣字第910號裁定宣告為受監護宣告之人，並選定蘇姵如為其監護人生效，於110年1月25日確定等情，業據本院調閱上開案卷綦詳（影卷外放）。可見

01 上訴人已喪失訴訟能力，應由蘇姵如為其法定代理人，代為
02 並代受訴訟行為之意思表示，蘇姵如並已具狀聲明承受訴訟
03 （本院卷第261至263頁），核與民事訴訟法第175條第1項規
04 定相符，應予准許。

05 二、視同上訴人陳韻潔及陳○○（下稱視同上訴人）均經本院合
06 法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
07 所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
08 決。

09 貳、實體方面

10 一、被上訴人起訴主張：

11 伊等於民國104年5月15日委由訴外人張淑溶將伊等共有（應
12 有部分各1/2）之新北市○○區○○路00號14樓房屋（下稱
13 系爭房屋）出租予上訴人（下稱系爭租約），上訴人於承租
14 後與其配偶宋珮綺共同居住。而宋珮綺受有高等教育，應知
15 其若於系爭房屋內自殺死亡，將使系爭房屋成為凶宅，日後
16 難以出售，竟於106年1月19日從系爭房屋跳樓自殺身故（下
17 稱系爭事故），雖未減損系爭房屋結構或安全效用，但一般
18 社會大眾對凶宅多存有嫌惡及畏懼心理，影響購買意願及價
19 格，其價值減損至少新臺幣（下同）900萬元，自屬侵害伊
20 等就系爭房屋之所有權，上訴人及視同上訴人為宋珮綺之繼
21 承人，就伊等所受損害，本於繼承關係應負賠償責任。又上
22 訴人向被上訴人承租系爭房屋，應以善良管理人之注意保管
23 租賃物，且宋珮綺係經上訴人允為使用系爭房屋之人，故上
24 訴人對宋珮綺所致系爭房屋毀損或滅失之應負責事由亦應負
25 損害賠償責任，而系爭房屋雖在客觀上未達滅失程度，但其
26 交易價值已因宋珮綺之行為而減損，上訴人自應負賠償責
27 任。伊等爰就所受損害其中300萬元為一部請求（即每人各
28 請求150萬元），依民法第184條第1項及第1148條規定，向
29 上訴人及視同上訴人請求連帶賠償，另類推適用民法第432
30 條及第433條規定，向上訴人請求賠償，上開兩項請求為不
31 真正連帶給付關係。因而於原審聲明：(一)上訴人及視同上訴

01 人應於繼承宋珮綺之遺產範圍內，連帶給付被上訴人張育豪
02 及任萃（以下分稱姓名，合稱被上訴人）各150萬元，及自
03 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)
04 上訴人應給付被上訴人各150萬元，及自起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)前二項請求，於上
06 訴人及視同上訴人任一人給付範圍內，其他人免為給付義
07 務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。（原審判決被上訴人全
08 部勝訴，上訴人不服，提起上訴）並於本院答辯聲明：上訴
09 駁回。

10 二、上訴人則以：

11 (一)上訴人辯稱：伊與宋珮綺結婚至其過世時才兩年多，不知其
12 有躁鬱傾向，事後方知其在診所拿鎮定劑及安眠藥服用達16
13 年，對系爭事故無法預期，且宋珮綺係成年人，上訴人並非
14 其監護人，對其並無監督義務，伊對系爭房屋之保管使用並
15 無疏失。其次，宋珮綺自殺係殘害自己生命，其對房價損失
16 並無預見，被上訴人對宋珮綺故意之主觀預見亦無舉證；且
17 宋珮綺當日係墜落在系爭房屋所屬大樓之2樓花園，非在系
18 爭房屋內過世，應不致造成系爭房屋跌價，況影響房市交易
19 因素多端，鬼神之說亦無根據。又被上訴人主張系爭房屋之
20 價值減損，性質上係純粹經濟上之損失，非民法第184條第1
21 項前段規定所保護之權利，而被上訴人就系爭房屋之所有權
22 能亦未受限，難認渠等受有損害等語，資為抗辯。

23 (二)視同上訴人則辯稱：上訴人是伊等之母親再婚配偶，伊等與
24 父親同住，未與母親同住，亦未住過系爭房屋，且伊等之母
25 親過世後，並無留下遺產等語，資為抗辯。

26 (三)並均於本院上訴聲明：1.原判決廢棄。2.上開廢棄部分，被
27 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、本件經整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項 29 如下（見本院卷第207至208、366頁）：

30 (一)系爭房屋為被上訴人二人共有（應有部分各1/2）（見原審
31 卷第45至46頁）。

01 (二)系爭房屋係由張淑溶（張育豪之母）出面與上訴人簽立系爭
02 租約，上訴人自104年6月1日起承租系爭房屋，每月租金約
03 定3萬元，上訴人承租後，與其配偶宋珮綺入住。系爭租約
04 出租人欄位張淑溶簽名後方有書寫「代」一字（見原審卷第
05 47至57頁）。

06 (三)宋珮綺於106年1月19日凌晨有自系爭房屋臥室窗戶跳樓，當
07 日0時25分經人發現倒臥於系爭房屋所在水立方社區2樓後方
08 陽台，經臺灣士林地方檢察署（下稱士檢）檢察官相驗後認
09 定直接引起死亡之原因為多重性外傷，先行原因為高處墜
10 落，研判為自殺身亡（下稱系爭事故）（見原審卷第128
11 頁、士檢106年度相字第36號卷）。

12 (四)視同上訴人均為宋珮綺與前配偶所生之子女。上訴人及視同
13 上訴人為宋珮綺之全體繼承人，且均未拋棄繼承（見原審卷
14 第110至114、129頁）。

15 四、本院之判斷：

16 被上訴人主張渠等共有之系爭房屋因系爭事故受有交易價值
17 減損，上訴人及視同上訴人因係宋珮綺之繼承人，依民法第
18 184條第1項前段及後段規定，應對被上訴人負侵權行為連帶
19 損害賠償責任，及上訴人係系爭房屋之承租人及允許宋珮綺
20 使用系爭房屋之人，依民法第432條及第433條規定，對宋珮
21 綺所致系爭房屋交易價值減損之應負責事由，亦應負損害賠
22 償責任等情，為上訴人及視同上訴人所否認，並以前詞置
23 辯，則本件應審究之爭點即為：(一)系爭事故是否導致系爭房
24 屋之所有權或交易價值受損？若有，損失金額為何？(二)被上
25 訴人依民法第184條第1項前段、後段及繼承之法律關係，請
26 求上訴人及視同上訴人在繼承宋珮綺遺產範圍內連帶賠償系
27 爭房屋所減損價值300萬元（被上訴人2人各150萬元），有
28 無理由？(三)被上訴人依民法第432條、第433條規定或類推適
29 用上開規定，請求上訴人賠償系爭房屋所減損價值300萬元
30 （被上訴人2人各150萬元），有無理由？查：

31 (一)系爭事故是否導致系爭房屋之所有權或交易價值受損？若

01 有，損失金額為何？

02 1.關於「凶宅」，法令並無明確定義，而內政部於92年6月26
03 日修正發布之不動產委託銷售契約書範本，其中附件一「不
04 動產標的現況說明書」第11項列有：「本件建物（專有部
05 分）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情
06 事」之應告知事項（內政部另發布之不動產說明書應記載及
07 不得記載事項，其中壹、應記載事項之二、成屋之（四）其
08 他重要事項之5.，亦有類似規範）。而被上訴人就此，援引
09 內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函：「本
10 建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺
11 致死之情事，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專
12 有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死
13 亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在
14 專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包
15 括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部
16 分）」所為解釋，則為上訴人及視同上訴人所不爭執。可
17 知，在一般社會觀念中，足以影響市場交易價值之所謂「凶
18 宅」，係指前述情況所發生兇殺及自殺致死之情形。

19 2.本件系爭事故，係宋珮綺從系爭房屋（14樓）臥室窗戶跳樓
20 致死，則依前揭說明，系爭房屋確實因此成為一般社會觀念
21 中影響市場交易價值之「凶宅」。而關於系爭事故是否導致
22 系爭房屋交易價額減損，前經原審徵詢兩造意見後，囑託正
23 莊不動產估價師事務所鑑定結果：依據內政部公布不動產交
24 易應記載事項，非自然死亡（兇宅）等事項應予揭露，由於
25 社會風俗習慣、心理因素及其他工程、非工程不確定因素影
26 響，會導致市場交易價格之減損，亦即不動產權利受損需另
27 外考慮價值汙名化之影響；經依估價技術規則，並針對勘估
28 標的有關產權、一般因素、區域因素、個別因素各項影響因
29 素分析，參考不動產市場現況及勘估標的最有效使用情況及
30 經估價師專業意見分析後，建議系爭房屋汙名化價值減損採
31 買賣合約價格2,310萬2,202元之30%至50%計算，即693萬0,6

01 61元至1,155萬1,101元間等情，有該所108年8月26日108正
02 莊訴鑑字第005號函檢送之不動產估價報告書（外放）可
03 參，復為兩造所不爭執（見原審卷第121、209頁），堪為本
04 件系爭房屋價值減損之參考，乃被上訴人主張其就所有之系
05 爭房屋受有至少300萬元價值減損之損害，尚非無據。

06 (二)被上訴人依民法第184條第1項前段、後段及繼承之法律關
07 係，請求上訴人及視同上訴人在繼承宋珮綺遺產範圍內連帶
08 賠償系爭房屋所減損價值300萬元（被上訴人2人各150萬
09 元），有無理由？

10 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
12 法第184條第1項定有明文。依上開規定可知，民法第184條
13 就一般侵權行為之規定，係採取類型理論（或謂差別保護
14 說）之觀點，而將之區分為「權利侵害類型」（第184條第1
15 項前段）及「利益侵害類型」（第184條第1項後段），各自
16 均為獨立之請求權依據。前段所保護之客體需為權利，行為
17 人主觀上以故意或過失為已足；後段所保護之客體則包含權
18 利以外之利益（特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹
19 財產上損害），行為人主觀上須有故意以背於善良風俗為方
20 法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人對加損害於
21 他人，須有主觀上之故意，始足當之（最高法院108年度台
22 上字第2608號判決參照）。又所謂故意，固然包括明知並有
23 意使其發生之直接故意或預見其發生而其發生並不違背其本
24 意之間接故意，但仍應有足以認定行為人此主觀意思之依
25 據，始足論斷其侵權行為責任（最高法院104年度台上字第1
26 789號判決參照）。而當事人主張有利於己之事實者，就其
27 事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明文。是
28 主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要
29 件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328、1189號民
30 事判決參照）。從而，若原告先不能舉證，以證實自己主張
31 之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其

01 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

02 2.查系爭房屋因系爭事故而成為所謂「凶宅」，僅係一般人之
03 主觀認知，實際上未發生毀損、滅失或功能損壞，即系爭房
04 屋本身並未發生任何物理性之變化，亦不影響所有人占有系
05 爭房屋或依其目的而使用，所有人就房屋所有權權能之行
06 使，未受任何限制，無論所有權積極權能或消極權能均不受
07 侵害，即系爭房屋並非有形體的所有權侵害，難認系爭房屋
08 之所有權受到侵害（最高法院103年度台上字第584號民事判
09 決參照）。至被上訴人雖主張系爭房屋因系爭事故導致其交
10 易價值或收益減損部分，則係於不動產交易市場上因心理因
11 素所可能產生交易價格（包括買賣價金或出租收益等）受有
12 影響，而抽象地存在於系爭房屋之財產上不利益，並非所有
13 權權能之損害，性質上屬純粹經濟上損失，係屬權利以外之
14 利益。則被上訴人以民法第184條第1項前段規定，請求上訴
15 人及視同上訴人在繼承宋珮綺遺產範圍內，負連帶損害賠償
16 責任，即有未合。

17 3.又被上訴人另依民法第第184條第1項後段規定請求上訴人及
18 視同上訴人在繼承宋珮綺遺產範圍內負損害賠償責任。惟如
19 前述，此須行為人主觀上有故意以背於善良風俗為方法以達
20 加損害於他人之目的，即行為人對加損害於他人，須有主觀
21 上之故意始足當之。依上訴人於系爭事故當日之警詢及檢察
22 官訊問筆錄所述：其於系爭事故前一晚有與宋珮綺因財務管
23 理問題發生爭吵，後來伊接到小姨子宋珮環電話通知，說宋
24 珮綺在電話中向她道別，她的聲音在顫抖，伊立即去查看房
25 間，發現反鎖，伊從陽臺看她房間的窗戶開著，便打電話向
26 宋珮環求救等語（見臺灣士林地方檢察署106年度相字第36
27 號卷《下稱相驗卷》第5至6、27頁），核與宋珮環於警詢時
28 所陳述：因宋珮綺與伊姊夫有言語上衝突，過去他們經常有
29 口角，可能對於宗教修行的認知或金錢觀不同，只是沒想到
30 宋珮綺今天會想不開等語（見相驗卷第7至8頁），大致相
31 符。又據本院向新北市淡水區能安診所調閱宋珮綺死亡前3

01 年之病歷資料，顯示宋珮綺長期持續因憂鬱性疾患就醫及服
02 用藥物治療（見本院卷第277至303頁）。可知，宋珮綺因憂
03 鬱性疾患而有長時間持續抑鬱情緒之精神疾病，復於系爭事
04 故發生稍早，因財務問題與上訴人爭吵，而誘發其自殺情
05 緒，況且，自殺行為乃極端終結生命之方式，宋珮綺單純求
06 死之自殺行為，尚無從認為其有以背於善良風俗之方法對系
07 爭房屋減損價值之直接故意。

08 4.又被上訴人雖主張宋珮綺受有高等教育，應知其若於系爭房
09 屋內自殺死亡，將使系爭房屋成為凶宅，其應注意避免其自
10 殺行為造成他人損害，否則仍應負損害賠償責任，不應混淆
11 自殺者之主要目的及認識內容，亦即，宋珮綺就其自殺行為
12 使系爭房屋成為凶宅而發生價值減損，縱無直接故意，亦有
13 間接故意云云。惟如前述，宋珮綺因憂鬱性疾患而罹有長時
14 間持續抑鬱情緒之精神疾病，復於系爭事故發生稍早因財務
15 問題與上訴人爭吵，而誘發其自殺情緒，其自殺行為乃因瞬
16 間意念所致，核諸一般情理，尚無可能要求自殺者仍應顧念
17 其自殺行為將致系爭房屋受有價值減損之理。且參酌自殺者
18 係於求生而不可得之情形下，斷然自殺。果有一念迴旋，通
19 常即不發生自殺結果。自殺行為幾乎非自殺者所能自我控
20 制，於自殺之時，僅剩存活與否之意念，何來對損害房屋價
21 值之想像，亦難以認為自殺者對致生房屋貶值，具有間接故
22 意。且本件並無任何事證足認宋珮綺有即使侵害被上訴人系
23 爭房屋價值亦不違背其本意之情。從而，被上訴人就宋珮綺
24 因精神疾病而情緒極度低落所為之自殺行為，主張其在自殺
25 時猶有預見其自殺行為將導致所在處所之價值減損，且此結
26 果發生並不違背其本意之間接故意，而依民法第184條第1項
27 後段規定，主張上訴人及視同上訴人應在繼承宋珮綺遺產範
28 圍內負連帶損害賠償責任，亦難認有據。

29 (三)被上訴人依民法第432條、第433條規定或類推適用上開規
30 定，請求上訴人賠償系爭房屋所減損價值300萬元（被上訴
31 人2人各150萬元），有無理由？

01 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
02 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
03 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。又因承租人之同居人或
04 因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事
05 由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。民法
06 第432條第1項、第2項本文及第433條分別有所明定。甚至系
07 爭租約第11條亦有：「承租人應以善良管理人之注意保管房
08 屋，如違反此項義務，至房屋毀損或滅失者，應負損害賠償
09 之責。」之約定（見原審卷第23頁）。惟系爭事故係宋珮綺
10 從系爭房屋（14樓）臥室窗戶跳樓致死，系爭房屋實際上並
11 未發生毀損、滅失或功能損壞之結果，即無任何物理性變
12 化，業如前揭認定（上開(二)之2.），已與前開規定及約定之
13 情形有別。且民法第433條既係規範承租人因其同居人或其
14 允許為租賃物之使用或收益之「第三人應負責之事由」，致
15 租賃物毀損或滅失，而負損害賠償責任，則因宋珮綺既不應
16 依民法第184條第1項規定負損害賠償責任，自無從課上訴人
17 民法第433條之損害賠償責任（最高法院103年度台上字第58
18 3、584號判決參照），乃屬當然。

19 2.又按所謂善良管理人之注意義務，係指交易上一般觀念，有
20 相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。被上訴人雖主張上訴
21 人承租系爭房間，並允許宋珮綺居住使用，其對宋珮綺未為
22 注意，難認其已盡善良管理人注意義務云云。然上訴人非宋
23 珮綺之監護人，對其並無監督義務；又精神疾病係內在疾
24 病，許多人甚至視為隱疾，不輕易透露，是宋珮綺罹有憂鬱
25 性疾患，非獨與之僅2年多婚姻關係之上訴人不知，與其為
26 多年姊妹關係且係其最後聯繫之宋珮璟亦無所悉（見相驗卷
27 第6、8、28頁、原審卷第59、62、120頁）；復據前揭能安
28 診所提供之病歷資料，宋珮綺於自殺前3日，尚因非特定鬱
29 症單次發作而就醫，故其自身就此疾患亦未耽於治療；而上
30 訴人與宋珮綺係因財務問題有所爭執，因此分房獨處，實係
31 一般夫妻爭吵後冷靜方式之常態，無從預料宋珮綺竟有自殺

01 之舉，況上訴人與宋珮綺乃至親之夫妻關係，若其就系爭事
02 故有預料可能性，豈可能未予防免？被上訴人復未舉證上訴
03 人有何未盡注意義務之處，自難僅憑系爭事故之發生，即認
04 上訴人未盡善良管理人注意義務。從而，被上訴人依民法第
05 432條第2項規定，主張上訴人應負損害賠償責任，亦屬無
06 據。

07 3.被上訴人又主張本件應類推適用民法第432條或第433條規
08 定，由上訴人就系爭房屋因系爭事故所致價值減損負損害賠
09 償責任云云。惟類推適用，係就法律未規定事項，比附援引
10 與其性質相類似之規定加以適用，為基於平等原則及社會通
11 念以填補法律漏洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用
12 而補充之問題（最高法院108年度台上字第1850號判決參
13 照）。按承租人依民法第432條或第433條規定應對出租人負
14 損害賠償責任者，係因承租人乃實際占有使用系爭租賃物之
15 人，對該租賃物自有保管義務，故明文規定承租人有注意義
16 務之違反且致租賃物發生物理上毀損或滅失情事者，應負損
17 害賠償之責。可見民法第432條及第433條所定承租人之保管
18 義務，僅以保持租賃物物理上完好狀態而無毀損、滅失為已
19 足。至於租賃物之價值是否減損，其影響成因多元，且態樣
20 不一，尚非承租人所應負保管義務範疇，核與民法第432條
21 及第433條所定之性質不相類似，且逕為類推適用，尚無端
22 增加承租人之保管義務，難謂符合平等、公平原則。是就前
23 揭規定，倘納入此未被規範之型態，將使該等規定涵攝範圍
24 擴及租賃物價值之維持，應非該等法律規範意旨所及，難認
25 民法第432條第2項或第433條規定有此法律漏洞之存在，自
26 無類推適用之餘地。則被上訴人主張本件應類推適用民法第
27 432條及第433條規定課上訴人損害賠償責任，亦無可取。

28 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項（前段、後段）及
29 第1148條規定，對上訴人及視同上訴人請求連帶賠償300萬
30 元本息（被上訴人各請求150萬元），另依民法第432條及第
31 433條或類推適用此等規定，對上訴人請求賠償賠償300萬元

01 本息（被上訴人各請求150萬元），並主張上開兩項請求為
02 不真正連帶給付關係，均無理由，不應准許。原審就上開部
03 分為上訴人及視同上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之
04 宣告，於法尚有未合。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求
05 予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
10 8條、第85條第1項本文、第463條、第385條第1項前段，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 5 月 25 日

13 民事第六庭

14 審判長法官 陶亞琴

15 法官 楊博欽

16 法官 陳賢德

17 正本係照原本作成。

18 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
19 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
20 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
21 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
22 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之
23 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
24 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 26 日

26 書記官 張佳樺